

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Настоящият проект за ИПРЗ е изготвен от заинтересуваните лица по смисъла на чл.135, ал.1 във връзка с чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на поземлен имот с идентификатор 68134.601.361 и 68134.601.362 по ККР, район Подуяне, което се удостоверява от приложените документи за собственост и скица за имота, издадена от СГКК и съгласно Заповед РА50-551/29.07.2019г. за допускане до устройствена процедура.

Съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г на МС имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен с Решение №4 по протокол №23/19.03.2001г. на СОС; заповед № РД-09-50-89/25.02.2000г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение №85 по протокол №56/06.08.2003г. на СОС; заповед № РД-09-50-635/29.07.2014г. на главния архитект на Столична община.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед №РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК.

Проектът за ИПРЗ предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XI-за спорт и УПИ IV-за спорт и създаване на нов УПИ XXIII-361,362 за ЖС, магазини, офиси и подземни гаражи за поземлени имоти с идентификатори 68134.601.361 и 68134.601.362 по кадастрална карта, кв.6, м. Левски-зона Г, район Подуяне. От остатъчната площ на съществуващ УПИ XI-за спорт се предвижда създаване на нов УПИ XI-за спорт. ИПР на УПИ IV-за спорт е във връзка с привеждане на регулационните граници по имотни.

За одобряване на ПР на нов УПИ XXIII-361,362 – за ЖС, магазини, офиси и подземни гаражи не е необходимо представяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едни и същи лица.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ е предвидено да се осигури по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ. Уличната регулация се изменя между о.т. 164 до о.т.162 за съвместяване с имотната граница.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение по отношение на застрояването. В новообразувания УПИ XXIII се предвижда свободно стояща сграда с етажност М+8 и Н=26.00м, максимална плътност на застрояване 40%, максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3, минимална озеленена площ 40% което е допустимо в устройствена зона Жк.

Паркирането е решено подземно и наземно, в границите на урегулирания поземлен имот, с което се спазват изискванията на чл. 43 от ЗУТ по отношение на осигуряването на местата за паркиране в рамките на имота.

При изработването на ИПРЗ са спазени нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7/2003 на МРРБ и Наредба №8 за ОСУП. Изпълнени са изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и чл.22 от ЗУТ. Проектът се разработва в обхвата на цял кв.б.

ИПРЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, т. 1, ал. 2, т. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на имота и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица. Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване.

Настоящият текст е неразделна част от проекта за изменение на план за регулация и застрояване.

Проектант :


/арх. Здравко Николов/